



**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI PT. BPR SAHABAT TATA ADIWERNA
KABUPATEN TEGAL**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

WAGIYANTO

B4B007220

PEMBIMBING

YUNANTO, SH, M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI PT. BPR SAHABAT TATA ADIWERNA
KABUPATEN TEGAL**

Disusun Oleh :

WAGIYANTO

B4B007220

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 15 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Yunanto, SH, M.Hum
NIP : 131 689 627

H. KASHADI, SH, MH
NIP : 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan nama Wagiyanto, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkebaratan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

WAGIYANTO

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal”**. Penyusunan Tesis ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Terwujudnya Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Tanpa adanya bimbingan dan dorongan tersebut, maka Tesis ini tidak akan pernah ada dan karena alasan itulah pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan baik waktu dan pikiran untuk memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

3. Guru besar beserta Bapak Ibu Dosen yang telah memberikan bekal ilmu sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Tim Reviewer Proposal penelitian dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Proposal Penelitian dan bersedia menguji Tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan.
5. Ibu Ruswiryani, SE, selaku Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal yang telah memberikan ijin untuk melakukan observasi kepada penulis.
6. Keluarga besar H. Maksori dan Ibu Hj. Turyanti yang telah membantu dalam memberikan semangat moril, spirituil maupun materiil untuk penyelesaian pembuatan tesis dan dalam pendidikan di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
7. Istriku tercinta Rita Setya Haryatin, SE, MM dan Anaku tersayang Nabilah Aulia Shafira yang telah memberikan spirit dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Kelas Akhir Pekan Angkatan 2007, khususnya Susanto, SH, M.Kn dan Adi Akbar, SH, M.Kn, terima kasih atas persahabatan dan persaudaraan selama belajar di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

9. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat memberikan sumbangsih di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perikatan. Kami sadar banyak kekurangan dalam tesis ini oleh karenanya saran dan kritik selalu kami nantikan demi kesempurnaan Tesis ini.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin.

Wassalammu'alaikum wr.wb

Semarang, Maret 2009

Penulis

WAGIYANTO

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BPR SAHABAT TATA ADIWERNA KABUPATEN TEGAL

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Untuk itu Bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan, karena tanpa adanya pengamanan bank sulit menghindari resiko sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi.

Permasalahan yang akan diteliti adalah Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna dan hambatan yang terjadi serta jalan keluar dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna dan untuk mengetahui hambatan yang terjadi serta jalan keluar dalam penyelesaian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna.

Metodologi penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau hukum yang sedang berlaku. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dan kuisioner serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data primer dan sekunder yang telah terkumpul disusun kembali untuk dianalisis secara sistematis.

Hasil penelitian yang dilakukan pada PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal diperoleh : 1) pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hukum, 2) Hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun jalan keluarnya yang ditempuh dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan adalah penjadwalan kembali (*Rescheduling*, persyaratan kembali (*Reconditioning*), penataan kembali (*Restructuring*).

Kata kunci : Jaminan, Hak Tanggungan

ABSTRACT

EXECUTION THE COMPLETION OF NON PAYABLE LOAN WITH THE WARRANTY OF COMPULSION RIGHTS IN PT. BPR SAHABAT TATA ADIWERNA KABUPATEN TEGAL

Existence of order punish to regarding Compulsion Rights execution in a credit agreement aim to to give protection and certainty punish for all party. Bank within in the giving of the loan or the lending of the fund, requires warranty for the loan giving as the protection and certainty of the credit, in order to avoid the risen risk upon the consequence of the failure creditor.

Problem of the research is how the completion of non payable loan in PT. BPR Sahabat Tata Adiwarna and the risen obstacles and way out within the completion of non-payable loan with the warranty of Compulsion Rights in PT. BPR Sahabat Tata Adiwarna.

The purpose of the research is to knowledge the completion of non payable loan in PT. BPR Sahabat Tata Adiwarna and to knowledge the risen obstacles and way out within the completion of non-payable loan with the warranty of Compulsion Rights in PT. BPR Sahabat Tata Adiwarna.

Research methodologies which is used in this research is empirical juridis that is a approach to analyse about as far as which a law or which is going into effect. The data used was primary data that is collected directly from the research field by the use of questioner adan interview, and secondary data that is literature. The data analysis used was qualitative that is primary data and sekunder which have been gathered to be to be reorganized to be analysed systematically.

The research result of PT. BPR Sahabat Tata Adiwarna 1) repreship execution with responsibility rights guarantee done by law band and peace 2) The resin that happened in repreship with Rights Responsibility guarantee is in practice not yet been exploited in an optimal fashion by banking circle specially resulting the the bank cannot exploit rule Section 6 of Code Compulsion. As for its way out which gone through in repreship with Rights Compulsion guarantee is scheduling return (Rescheduling), conditions return (Reconditioning), settlement return (Restructuring).

Keyword : Warranty, Compulsion Rights.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
 BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah	7
3. Tujuan Penelitian	7
4. Manfaat Penelitian	7
5. Kerangka Pemikiran	8
6. Metode Penelitian	9
7. Sistematika Penulisan	14
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
1. Perjanjian	16
2. Kredit	24
3. Pengertian Perjanjian Kredit	31

4. Hukum Jaminan	32
5. Jaminan Kredit	36
6. Hak Tanggungan	38

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal	52
2. Hambatan Yang Terjadi Dan Jalan Keluar Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal	73

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	83
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi adalah sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan.

Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan yaitu : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Pengertian bank tersebut sangat jelas, bahwa pengertian bank telah mengalami evolusi sesuai dengan perkembangan bank itu sendiri. Dalam menjalankan usahanya, bank saat ini berperan sebagai intermediasi keuangan, yaitu

menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.

Kebutuhan akan dana bagi perseorangan ataupun perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya merupakan kebutuhan yang amat esensial. Dana yang diperlukan pada umumnya berjumlah sangat besar, sedangkan dana pribadi yang dimiliki sangatlah terbatas. Oleh karenanya diperlukan dana dari berbagai sumber. Salah satu sumber dana tersebut berupa kredit.

Dana yang berupa kredit dapat diperoleh dari bank, lembaga pembiayaan dan lain-lain. Bank mempunyai peran yang sangat penting untuk memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat. Istilah kredit sudah tidak asing lagi di dalam lingkungan masyarakat pada umumnya dan lingkungan perbankan pada khususnya. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari pengertian kredit tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur berdasarkan kesepakatan atau perjanjian. Perjanjian atau kesepakatan

tersebut tentunya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan perjanjian yang ada dalam K.U.H. Perdata. Selain itu, kredit merupakan penyerahan sejumlah uang tertentu yang didasarkan pada persetujuan pinjam meminjam.

Dengan semakin meningkatnya penyaluran kredit biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan, kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus kredit macet dalam jumlah besar.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan.

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktek di masyarakat yaitu :

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan

Yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain “borg” yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar.

2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan

Yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, atau antara kreditur dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi : privilege (hak istimewa), gadai dan hipotek.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Perjanjian kredit mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjian terlebih dahulu antar bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Fokus perhatian dalam masalah jaminan Hak Tanggungan adalah apabila debitor wanprestasi. Dalam hukum perjanjian apabila debitor tidak memenuhi isi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang telah diperjanjikan, maka debitor tersebut telah wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.

Dalam dunia perbankan sering terjadi kredit macet, oleh karena itu pihak bank harus melakukan suatu tindakan demi mencegah timbulnya kredit macet tersebut. Salah satu ketentuan yang mengatur

tentang kredit macet di bank adalah ketentuan dari Bank Indonesia yang menyebutkan *Non Performing Loan's* (NPL's) tidak boleh lebih dari 5% terhadap total debetnya.

Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di lingkungan perbankan, khususnya bagi masyarakat kecil yang membutuhkan modal yang tidak terlalu besar, beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dalam praktek. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengambil judul dalam penyusunan tesis ini adalah **“Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal ?
2. Apakah Hambatan yang terjadi dan bagaimanakah jalan keluar dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.
2. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi dan jalan keluar dalam penyelesaian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai manfaat praktis dan teoritis yaitu sebagai berikut :

a. Secara Praktis

Bagi pihak bank dapat memberikan gambaran yang jelas dalam menyelamatkan kredit macet dan juga sebagai bahan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan kredit macet.

b. Secara Teoritis

- 1). Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- 2). Sebagai bahan studi bagi pengkajian selanjutnya yang lebih mendalam tentang masalah yang sama atau serupa.

E. Kerangka Pemikiran

Pemberian kredit yang diberikan debitor dengan kemudahan-kemudahan kepada para debitor dengan tujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi, akan tetapi justru dapat menimbulkan kredit macet yang semakin besar. Pemberian kredit kepada debitor, meskipun didukung dengan jaminan baik perorangan maupun kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan masih meninggalkan masalah. Hal ini disebabkan dalam

penyelesaian kredit dengan jaminan hak tanggungan mengalami berbagai hambatan.

Oleh karen itu dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal untuk lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian megusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.¹

Usaha-usaha tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai macam metode ilmiah. Adapun metode yang digunakan untuk mencapai usaha tersebut adalah metode penelitian. Dengan

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1984, hlm. 12.

menggunakan metode penelitian ini diharapkan akan membawa hasil-hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, karena dari penelitian ini dapat mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

a. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan, berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan oleh PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.²

b. Spesifikasi Penelitian

Untuk lebih menekankan pada permasalahan yang akan diteliti, maka digunakan metode spesifikasi penelitian deskriptif

² *Ibid*, hlm. 52

analitis. Deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata.

c. Sumber dan Jenis Data

Data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung terhadap obyek yang diteliti dengan cara mengadakan tanya jawab, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan–bahan pustaka.

Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data empiris/primer dan data sekunder. Data sekunder dilihat dari segi manfaatnya dapat digolongkan sebagai berikut :

- 1) Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap dibuat dan dapat digunakan dengan segera,
- 2) Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisa maupun kontruksi data,
- 3) Tidak terbatas oleh waktu.³

³ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 1984, hlm.12

Sumber data dari dokumen yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dapat digolongkan dalam 3 bentuk, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yaitu :
 - a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
 - b). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;
 - c). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;
- 2) Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, Undang-undang, brosur/ tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. ⁴ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya pelaksanaan kredit.
- 3) Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas Kamus Hukum sebagai pelengkap dalam penulisan.

⁴ Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* , Ghalia Indonesia , Jakarta, 1988, hlm. 11

d. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu mempelajari, meneliti dan menghimpun data-data dari kepustakaan berupa buku ilmiah, dokumen, hasil penelitian yang berupa laporan yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

2) Studi Lapangan (*Field Research*)

Dalam studi lapangan penulis menggunakan 2 metode yaitu :

a). Wawancara

Merupakan cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab guna memperoleh keterangan secara terperinci, jelas dan langsung dari pihak-pihak yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti.

b). Daftar Pertanyaan

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan daftar pertanyaan kepada orang-orang yang terkait dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar pertanyaan diberikan kepada nasabah PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.

e. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode kualitatif yaitu data primer dan data sekunder yang telah terkumpul disusun kembali secara urut dan teratur untuk kemudian dianalisis secara sistematis agar mencapai kejelasan masalah yang dicapai.

G. Sistematika Penulisan

Agar lebih mudah dimengerti dalam penulisan Tesis ini, maka penulis memberikan sistematika penulisan mengenai apa yang termuat di dalam setiap bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menyajikan teori mengenai perjanjian secara umum, kredit, perjanjian kredit, jaminan kredit, hukum jaminan, hak tanggungan, prestasi dan wanprestasi dan kredit macet.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai pelaksanaan

penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal dan hambatan yang terjadi dan jalan keluar dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi tentang simpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan saran dari penulis terhadap apa yang telah dibahas didalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Pembentuk Undang-Undang memberikan definisi di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut bahwa yang disebut perjanjian adalah “Suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁵

Menurut Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah “Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan”.⁶

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 78.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1987, hlm.1

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan uraian tersebut ada subyek perjanjian yaitu kreditor dan debitor. Kreditor mempunyai hak terhadap prestasi sedangkan debitor wajib memenuhi prestasi. Di dalam suatu perjanjian termuat beberapa unsur yaitu : ⁷

1) Ada pihak-pihak

Pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

2) Ada persetujuan para pihak

Para pihak sebelum membuat perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan keduanya, hal ini bisa disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus harus ada tanpa disertai paksaan tipuan dan keraguan.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hlm. 79

3) Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut.

4) Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu dengan yang lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.

5) Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian yang dibuat tertulis dan dibuat dalam suatu akte otentik maupun dibawah tangan.

6) Ada syarat-syarat tertentu

Isi dalam suatu perjanjian harus ada syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara mengatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Sepakat artinya orang-orang yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lain untuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang pokok.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUHPerdata yaitu :

- a). Orang-orang yang belum dewasa
- b). Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c). Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3) Mengetahui hal atau objek tertentu

Mengenai hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4) Suatu sebab (causal) yang halal.

Suatu sebab atau causa yang halal artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh Undang-Undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah :

- a). Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang
- b). Perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan
- c). Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum⁸

c. Asas-Asas Perjanjian

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian yaitu :

1) Asas Pact Sunt Servanda

Pasal 1338 ayat 1 K.U.H. Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit Alfabeta, Bandung 2005, hlm.78

2) Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 K.U.H. Perdata yang mensyaratkan adanya sepakat tanpa menyebutkan adanya formalitas tertentu atas perbuatan lain untuk sahnyanya perjanjian. Dengan kata lain penuangan dalam bentuk tertulis (akta) bukan merupakan suatu kewajiban dalam suatu perjanjian dan perjanjian dapat juga dilakukan secara lisan.

3) Asas Personalitas

Asas personalitas ini dapat di terjemahkan sebagai asas kepribadian. Personalitas di sini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam perjanjian. Menurut Pasal 1315 K.U.H. Perdata yang berbunyi “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji pada untuk dirinya sendiri.”

Berdasarkan Pasal 1315 K.U.H. Perdata, diketahui bahwa tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Hal ini karena suatu perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.

4) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik disebutkan dalam Pasal 1338 ayat K.U.H. Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian harus

dilaksanakan dengan itikad baik.” Yang dimaksud dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 K.U.H Perdata tidak lain adalah, bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara pantas dan patut.⁹

Jadi itikad baik disini pada pelaksanaan perjanjian. Pada prinsipnya pelaksanaan suatu perjanjian haruslah sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak.

5) Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 ayat 1 K.U.H. Perdata yang berbunyi :
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Buku III K.U.H. Perdata menganut asas kebebasan berkontrak dalam pengertian bahwa setiap orang diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Atas dasar asas kebebasan berkontrak tersebut maka setiap orang boleh membuat perjanjian jenis apapun, walaupun tidak diatur dalam K.U.H. Perdata.

d. Wanprestasi

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, PT. Alumni, Bandung,, hlm. 177.

atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk¹⁰.

Wanprestasi (default atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contrac*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :¹²

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

¹⁰ Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45

¹¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 87-88

¹² Subekti, *Op Cit*, hlm. 45.

Hukuman atau akibat–akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu :

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi
- 2) Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian
- 3) Peralihan resiko
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

2. Kredit

a. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari Bahasa Yunani “*cedere*” yang beartinya percaya. Dengan demikian, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang dijanjikan.

Jadi kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang “dipercaya mampu” mengembalikan kredit di belakang hari. Pemenuhan kewajiban mengembalikan pinjaman itu sama artinya dengan kemampuan memenuhi prestasi suatu perikatan.¹³

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 26

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan/bagi hasil.

Dengan demikian kesimpulan dari pengertian kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya perjanjian antara pihak bank dengan peminjam
- 2) Adanya pelunasan hutang-hutang pinjaman
- 3) Adanya bagi hasil yang sudah ditentukan

Adanya perjanjian antara pihak peminjam modal dan pihak bank ini akan menciptakan suatu ikatan perjanjian yang bersifat profesional pihak bank dan peminjam uang akan memegang teguh perjanjian yang telah disepakati bersama-sama guna mempunyai kekuatan hukum yang berlaku sudah menjadi kebiasaan bagi orang yang meminjam sesuatu maka orang tersebut wajib untuk mengembalikan barang/sesuatu yang dipinjamnya tadi oleh karena itu maka di dalam meminjam uang kepada bank, peminjam diwajibkan untuk mengembalikan uang yang di dalam surat perjanjian pinjam-meminjam sedangkan besarnya bagi hasil ditentukan oleh bank yang bersangkutan.

Oleh karena itu akan lebih mudah dipahami bahwa kredit dilandasi oleh kepercayaan yang diberikan seseorang pada orang lain, kepercayaan yang pada hakekatnya bersifat timbal balik, tidak saja pihak pemberi kredit yang menaruh kepercayaan pada pihak penerima kredit, akan tetapi pihak penerima kredit ini juga menaruh kepercayaan terhadap pemberinya hanya berlandaskan kepercayaan timbal balik itulah baru mungkin seseorang menyerahkan sesuatu barang yang berharga kepada orang lain dengan perjanjian, bahwa yang menerima barang tersebut akan membayar harganya pada saat dikemudian hari. Barulah mungkin terjadi transaksi kredit.

Pihak yang menerima barang tersebut harus sudah percaya pula bahwa yang diterima tersebut adalah betul-betul barang yang layak dan berharga seperti apa yang telah dikehendakinya dan sesuai dengan apa yang dinyatakan pemberi kredit kepadanya dan bahwa pemberi barang tidak akan memaksa pembayaran sebelum jatuh temponya, segala sesuatunya sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui ke dua belah pihak.

Demikian juga pemberian kredit yang dilakukan bank kepada nasabahnya, bank percaya bahwa nasabah akan mengembalikan kredit yang diberikan bank pada waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Kredit sebenarnya adalah : Kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah

perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya.

Untuk menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *The Fives of Credit* atau 5 C yaitu : ¹⁴

1) *Character* (watak)

Watak adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak dapat berupa baik dan jelek bahkan yang terletak diantara baik dan jelek. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Tidak mudah untuk menentukan watak seorang debitur apalagi debitur yang baru pertama kali mengajukan permohonan kredit.

2) *Capacity* (kapasitas)

Kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutangnya dikemudian hari.

¹⁴ Sutarno, *Op.Cit* , hlm. 92

3) *Capital* (dana)

Kapital adalah dana yang dimiliki oleh calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap kapital adalah untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber-sumber dana dan penggunaannya.

4) *Condition Of Economi* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit diberikan oleh Bank kepada pemohon.

5) *Collateral* (jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

b. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan Kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Bagi bank atau kreditor adalah untuk mendapatkan keuntungan pemberian kredit berupa bunga kredit.
- 2) Bagi kepentingan umum dan masyarakat adalah agar dapat dicapai peningkatan produktivitas dan daya guna suatu

barang/modal untuk memenuhi kebutuhan manusia yang disertai kelancaran peredaran sosial ekonomi dalam kehidupan bermasyarakat.

- 3) Bagi nasabah atau debitor adalah *profitability* dan *responsibility*, yaitu untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya atas usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit bank dan untuk dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Fungsi Kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Meningkatkan daya guna modal. Dalam hal ini adalah uang , sehingga penerimaan modal dapat meningkatkan usaha.
- 2) Meningkatkan daya guna suatu barang, sedang orang yang menerima kredit bisa meningkatkan usahanya dengan cara memproduksi barang dari barang mentah menjadi barang jadi.
- 3) Menimbulkan semangat untuk berusaha bagi masyarakat. Dengan diberikannya kredit maka pihak nasabah atau pengusaha seperti tumbuh lagi kemampuan untuk bekerja lebih keras guna mencapai suatu keuntungan.
- 4) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Bila pendapatan dari perusahaan meningkat maka mempengaruhi pajak yang akan diberikan kepada negara. Dengan pajak yang semakin meningkat maka pendapatan nasional akan meningkat pula.

5) Meningkatkan hubungan internasional. Bank-bank besar di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri.

c. Kredit Macet

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitas, yaitu :

- 1) Kredit Lancar;
- 2) Dalam perhatian Khusus
- 3) Kredit Kurang Lancar ;

4) Kredit Diragukan ;

5) Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah.

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari problem loan yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional.

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet nomor 15/EK/10/1996 tanggal 3 Oktober 1996 Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1996 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

4. Hukum Jaminan

a. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *Zakerheidesstelli* atau *security of law* yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihanya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa Hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tersebut dan jaminan perorangan yaitu pemberi jaminanya adalah pihak ketiga secara perorangan. Pengertian hukum jaminan mengacu jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan.¹⁵

¹⁵ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 5.

Hukum Jaminan juga diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.¹⁶ Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja tetapi juga debitur, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan.

Dari berbagai definisi tersebut diatas, masing-masing terdapat kelemahan-kelemahan. Oleh karena itu maka perlu dilengkapi dan disempurnakan sebagai berikut, bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah - kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁷

b. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 3 asas dalam Hukum Jaminan sebagai berikut :¹⁸

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 3.

¹⁷ H. Salim HS, *Op Cit*, hlm. 6

¹⁸ Ibid, hlm. 9.

1) Asas *Publicitet*

Asas *Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan jaminan.

2) Asas *Specialitet*

Asas *Specialitet* yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3) Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4) Asas *inbezitstelling*

Asas *inbezitstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

5) Asas horizontal

Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara atau Hak Milik. Bangunannya milik dari yang

bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

Selain itu, asas-asas Hukum Jaminan juga meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publikasi, asas specialitet, asas totalitas, asas asesi pelekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.¹⁹

c. Obyek Hukum Jaminan

Menurut H. Salim HS, obyek dari Hukum Jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu : ²⁰

1) Obyek Materiil

Obyek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini adalah manusia.

2) Obyek Formil

Obyek Formil yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek Formal Hukum Jaminan adalah

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Benda-benda yang dapat Dilekatkan sebagai Obyek Hak Tanggungan dalam persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 23.

²⁰ H. Salim HS, *Op Cit*, hlm. 8

bagaimana subyek hukum dapat membebaskan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank.

Jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam jaminan.

5. Jaminan Kredit

a. Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur ²¹. Jaminan yang baik atau ideal adalah jaminan yang mempunyai persyaratan :

- 1) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
- 2) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan usahanya
- 3) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.

²¹ Ibid , hlm. 142

b. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jenis-jenis jaminan kredit menurut KUH Perdata yang merupakan salah satu sumber hukum di bidang keperdataan mengatur jenis-jenis jamian kredit yaitu :²²

1) Jaminan lahir karena undang-undang dan lahir karena perjanjian

a). Jaminan yang lahir karena Undang-Undang

Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan yang adanya karena ditentukan oleh undang-undang tidak perlu ada perjanjian antara kreditur dengan debitur.

b). Jaminan lahir karena perjanjian

Jaminan lahir karena perjanjian adalah jaminan ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur.

2) Jaminan umum dan jaminan khusus

a). Jaminan Umum

Jaminan umum lahir dan bersumber karena undang-undang, adanya ditentukan dan ditunjuk oleh undang-undang tanpa ada perjanjian dari pada pihak.

b). Jaminan Khusus

Jaminan khusus lahirnya karena ada perjanjian antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan bersifat perorangan.

²² Ibid, hlm 144

3) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada dan dapat dialihkan.

4) Jaminan Penanggungan Utang

Jaminan penanggungan utang adalah jaminan bersifat perorangan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu.

5) Jaminan Benda Bergerak Dan Benda Tidak Bergerak

Salah satu penggolongan atas benda menurut sistim hukum perdata internasional yang penting adalah penggolongan mengenai benda bergerak dan benda tidak bergerak.

6. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Di dalam Pasal 51 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan kepada hak atas tanah yaitu hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Dari pengertian tersebut maka dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu :²³

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- 2) Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
- 3) Obyek Hak Tanggungan adalah hak- hak atas tanah sesuai Undang-undang pokok agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
- 5) Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain.

b. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan

²³ *Ibid*, hlm.153

bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri : ²⁴

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) ;
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam pasal 7;
- 3) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana diatur Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan. ²⁵

²⁴ Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, 2007, hlm. 53

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2000) hlm 420

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

c. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

1) Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu :²⁶

- a). Dapat dinilai dengan uang
- b). Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum
- c). Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan
- d). Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dnegan hak tanggungan adalah :²⁷

- 1) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh

²⁶ Purwahid Patrik, Kashadi, *Op. Citr*, hlm 57

²⁷ Boedi Harsono, *Op. cit*, hlm, 426

Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi - instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

- 5) Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

2) Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

a). Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang/badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi

Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.²⁸

Dengan demikian pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

b). Penerima Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa “Pemegang Hak tanggungan adalah orang

²⁸ Purwahid Patrik, Kashadi, *Op, Cit*, hlm. 62

perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. “²⁹

Sebagai pihak berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan juga oleh Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

d. Proses Hak Tanggungan

Proses Hak tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap kegiatan, yaitu :

1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat *Accessoir* dari Hak Tanggungan, maka pembeban Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian

²⁹ Ibid, hml. 63

yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkandari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberi Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku. Akta Pemberi Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas merupakan akta autentik.

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah dilakukan pengikat jaminan Hak Tanggungan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasi kredit kepada calon debitur. Pengikat jaminan Hak Tanggungan yang dilakuakn dalam

perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses hak tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dengan melalui dua tahap berupa :

- a). Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b). Tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat, yang merupakan saat lahir Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan

perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁰

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah - irah dengan kata - kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”,. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti

³⁰ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm 54.

halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Jika tidak diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

e. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan selain gugatan perdata disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut

tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.³¹

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ada cara 2 eksekusi hak tanggungan yaitu :

1) Eksekusi yang disederhanakan

Apabila debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditor pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan

³¹ Purwahid Patrik, Kashadi, *Op, Cit*, hlm. 84

janji debitur sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat 2 UUHT.

Janji itu wajib dicantumkan pada akta pemberian hak tanggungan

2) Parate eksekusi

Dalam pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal

a. Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.

Di dalam prosedur ini diatur hal-hal yang berkaitan dengan jenis pinjaman dan cara pembayaran, syarat-syarat permohonan kredit, proses pengajuan usulan dan persetujuan kredit, pencatatan atau pembukuan kredit (pencairan, angsuran, bunga) file kredit serta laporan-laporan perkreditan.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pemberian kredit di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal dilakukan dengan beberapa cara yaitu : ³²

1) Jenis – jenis kredit

a). Kredit Modal Kerja

Kredit yang diperuntukkan untuk menunjang perputaran usaha (modal kerja) nasabah, untuk stok bahan baku,

³² Ruswiryani, SE, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, tanggal 02 Desember 2008.

pembiayaan masa tanam dan lain - lain. Jumlah maksimum kredit sebesar 20 % dari modal BPR, minimum Rp 500.000,-. Dengan jangka waktu kredit maksimum 3 tahun, jaminan sertipikat, BPKB, Surat Kios dan lain-lain.

b). Kredit Konsumtif

Kredit yang diperuntukan untuk pegawai baik negeri maupun swasta, untuk membiayai pembelian sepeda motor, alat elektronik dan lain-lain. Jumlah maksimum kredit disesuaikan dengan harga barang yang akan dibeli, minimum kredit Rp. 300.000,- dengan jaminan sertipikat, BPKB dan lain-lain. Jangka waktu kredit maksimum 3 tahun.

2) Cara Pembayaran

Dari kedua jenis kredit di maksud, cara pembayaran kembali kredit tersebut sebagai berikut :

a). Dengan cara Angsuran

Pembayaran kredit yang disyaratkan dengan pembayaran pokok dan bunga dengan jumlah yang sama tiap-tiap bulan sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian kredit.

b). Tanpa Angsuran

Pembayaran kredit yang diisyaratkan dengan pembayaran bunga tiap-tiap bulan sedangkan pokok dibayar sekaligus pada saat jatuh tempo kredit sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian.

3) Syarat-syarat permohonan kredit

Calon nasabah mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh bank dengan melampirkan :

a). Jaminan barang bergerak yaitu sepeda motor/mobil

- (1). Fotocopy KTP/SIM
- (2). Fotocopy kartu keluarga/surat nikah
- (3). Fotocopy STNK
- (4). Fotocopy BPKB

b). Jaminan barang tidak bergerak yaitu sertifikat tanah/bangunan

- (1). Fotocopy KTP/SIM
- (2). Fotocopy kartu keluarga/surat nikah
- (3). Fotocopy sertifikat
- (4). Fotocopy pembayaran PBB

4) Proses Pengajuan usulan dan persetujuan Kredit

a). Permohonan kredit diserahkan bagian Account Officer yang ditunjuk.

b). Account Officer men-survei ke lapangan dengan memperhatikan kelayakan usaha, tempat tinggal, penghasilan, biaya-biaya yang dikeluarkan, jaminan serta karakteristik calon nasabah.

c). Account Officer menganalisa mengenai hasil survey calon nasabah tersebut.

- d). Proposal analisa kredit diserahkan ke kepala bagian kredit untuk diteliti kebenarannya dan kemudian menyerahkan ke Debitur untuk meminta persetujuan atas kredit tersebut.
 - e). Direktur meneliti proposal analisa kredit tersebut, kemudian diserahkan ke kepala bagian kredit.
 - f). Kepala bagian kredit menginformasikan hasil persetujuan kredit kepada Account Officer, kemudian Account Officer menginformasikan persetujuan tersebut kepada calon nasabah.
- 5) Realisasi /pencairan kredit
- 1) Bagian administrasi kredit setelah menerima proposal analisa kredit yang telah disetujui, meminta dokumen-dokumen yang diperlukan kepada nasabah sesuai dengan jaminan yang akan diserahkan, setelah dokumen lengkap maka kredit bisa direalisasikan.
 - 2) Akad kredit harus ditandatangani oleh nasabah yang bersangkutan dan pejabat bank yang berwenang.
- 6) Pencatatan/pembukuan kredit dan file
- 1) Membuat kartu hutang nasabah tersebut
 - 2) Mencatat semua realisasi pada hari itu
 - 3) Melakukan pengarsipan terhadap file kredit dan jaminan secara rapih dan benar.

7) Laporan Perkreditan

Setiap akhir bulan wajib dibuat laporan perkreditan memuat :

- 1) Nominatif pinjaman
- 2) Kredit non lancar serta besarnya NPL

b. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah.

Pemenuhan prestasi merupakan hakekat dari perikatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 K.U.H. Perdata yang berbunyi : "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk berprestasi kepada kreditur dapat disebabkan dua kemungkinan alasan, yaitu pertama, karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian. Kedua, karena keadaan memaksa (*overmacht*) di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah. Dalam hal debitur tak dapat memenuhi prestasi dan ada unsur salah pada dirinya, maka dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi.

Dari hak dan kewajiban masing-masing pihak yang telah disebutkan diatas apabila dihubungkan dengan Pasal 1234 K.U.H. Perdata, jika para pihak tidak berprestasi sebagaimana mestinya dan

kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajiban dikatakan dalam wanprestasi.

Wujud wanprestasi dapat berupa empat macam yaitu :

- 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Subekti bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan oleh debitur dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya yaitu apabila debitur tidak memenuhi syarat-syarat efektif penarikan kredit yang ditentukan. Sedangkan bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal dapat berupa tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya yaitu apabila debitur telah memenuhi syarat-syarat efektif penarikan kredit yang ditentukan, tetapi PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna tidak jadi merealisasikan kredit.

Berkaitan dengan bentuk wanprestasi maka akibat hukum wanprestasi seorang debitur menurut Subekti ada empat macam :

- 1) Membayar kerugian yang diderita kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;

- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- 3) Peralihan risiko;
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet. Kredit macet disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari intern bank, debitor (nasabah) dan ekstern di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal dan debitor yang meliputi.³³

1) Intern Bank

Kelemahan dari sisi Intern bank dapat disebabkan oleh hal-hal tersebut dibawah ini yaitu :

- a). Petugas belum sepenuhnya memahami usaha nasabah.

Akibatnya analisis kreditnya kurang cermat sehingga keputusan kreditnya menjadi tidak tepat.

³³ Ruswiryani, SE, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, tanggal 02 Desember 2008.

- b). Kurang atau tidak ada pembinaan debitur oleh bank.
Pertemuan petugas bank dengan nasabah semata-mata hanya untuk menagih atau mengumpulkan angsuran.
- c). Petugas tidak sepenuhnya mengikuti pedoman pemberian kredit yang ada di bank, misalnya dalam hal pengikatan agunan.
- d). Belum adanya / belum sempurnanya sistem peringatan dini (*early warning system*) di bank. Tidak ada tindakan segera ketika kredit menunjukkan gejala-gejala bermasalah.
- e). Penggelapan oleh petugas bank (petugas tidak menyetorkan angsuran debitur ke bank)
- f). Petugas bank terlalu yakin akan kemauan dan kemampuan nasabah
- g). Bank lebih mengutamakan ketersediaan agunan daripada penilaian terhadap kemauan dan kemampuan nasabah
- h). Petugas tidak memiliki informasi yang memadai tentang *track record* nasabah, khususnya karakter nasabah
- i). Bank terlalu ekspansif dalam pengucuran kredit sehingga petugas diberi target yang melebihi kemampuan. Akibatnya, petugas mengutamakan kuantitas kredit dan mengabaikan kualitas kredit.

2) Nasabah (Debitur)

Kelemahan dari sisi nasabah (debitur) dapat disebabkan oleh hal-hal tersebut dibawah ini yaitu :

- a). Ketidakmampuan nasabah dalam mengelola usahanya
- b). Keberadaan nasabah tidak diketahui (telah pindah alamat rumah/lokasi usaha)
- c). Kredit bank tidak digunakan untuk modal kerja usaha, sesuai permohonan kredit tetapi untuk investasi yaitu membeli sebidang tanah.
- d). Usaha yang dibiayai dengan kredit relatif baru, belum memberikan penghasilan yang memadai. Untuk memenuhi kewajibannya, nasabah mengandalkan uang yang berasal dari penyewaan kamar kos-kosan, tapi usaha inipun belum begitu berhasil.
- e). Nasabah mengalami kegagalan karena beralih usaha yang belum pernah dilakukan.
- f). Nasabah tidak berdaya terhadap persaingan usaha yang semakin ketat.
- g). Nasabah meninggal dunia sedangkan yang bersangkutan tidak diikutsertakan dalam asuransi jiwa
- h). Kehilangan pekerjaan karena PHK sehingga tidak memiliki lagi sumber utama untuk membayar kewajiban ke bank

- i). Usaha menurun atau bangkrut
 - j). Jatuh sakit sedangkan yang bersangkutan adalah satu-satunya pencari nafkah dalam keluarganya
 - k). Melakukan rekayasa informasi untuk mengelabui petugas bank
 - l). Kredit “topengan” (seseorang digunakan namanya sebagai debitur padahal pengguna kredit adalah orang lain).
 - m). Kredit bank dan sebagian modal kerja usaha inti nasabah digunakan untuk penyertaan modal usaha diluar usaha inti nasabah. Hal ini menurunkan perputaran usaha inti sekaligus mengurangi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya ke bank.
 - n). Memiliki utang di sana-sini (Bank Perkreditan Rakyat, koperasi, pegadaian)
 - o). Tagihan kepada pihak ketiga tidak dibayar
 - p). Kredit bank digunakan untuk hajatan yang dikomersialkan. Dari hajatan ini diharapkan mengalir uang sumbangan yang cukup banyak untuk membayar kewajiban kepada pihak-pihak kreditur.
- 3) Ekstern Bank dan Debitur
- Kelemahan dari sisi ekstern Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan debitur dapat disebabkan oleh perubahan eksternal lingkungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal diketahui terdapat 8 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan selama periode Desember 2007 atau 1 (satu) tahun buku.

Kredit macet disebabkan oleh karena debitor telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Atau debitor telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan. Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan, kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit.

Penyelesaian kredit macet oleh PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal merupakan upaya penyelesaian kredit

yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.

Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tertanggal 2 April 2001 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan bank termasuk kredit tidak bermasalah (*performing loan*) atau kredit bermasalah (*non performing loan*). Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut :

- 1) Kredit Lancar ;
- 2) Dalam Perhatian Khusus
- 3) Kredit Kurang Lancar ;
- 4) Kredit Diragukan ;
- 5) Kredit Macet.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dinilai sebagai kredit yang tidak bermasalah (*performing loan*), sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit yang bermasalah (*non performing loan*).

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistem “pengenalan diri”, yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya preventif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank menempuh upaya penagihan kredit.

Penyelesaian kredit merupakan pemutusan hubungan antara bank dengan debitur. Ini merupakan langkah terakhir karena jika

hubungan dilanjutkan akan menimbulkan kerugian lebih besar bagi bank. Dua bentuk penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal adalah : ³⁴

1) Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai

Pelaksanaan Penyelesaian kredit macet secara damai merupakan prioritas bank. Penyelesaian kredit secara damai antara lain :

- a). Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitur.
- b). Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
- c). Pengambil alihan aset debitor oleh PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
- d). Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal.

³⁴ Ruswiryani, SE, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal , tanggal 02 Desember 2008.

2) Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

Penyelesaian kredit macet melalui jalur hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Adapun cara penyelesaian kredit macet dengan menggunakan pendekatan hukum yang ada dalam praktik perbankan yaitu :

a). Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitur menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel ekektorial

pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ada cara 2 eksekusi hak tanggungan yaitu :

3) Eksekusi yang disederhanakan

Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan,

yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan

4) Parate eksekusi

Dalam pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan,

dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

b). Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan.

Sesuai dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, sebenarnya Undang-Undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan)

Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keragu-raguan lagi.

Proses permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditur adalah :

- i. Kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.
- ii. Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur). Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.
- iii. Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
- iv. Setelah menerima penetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut
- v. Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.

- vi. Kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
- vii. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- viii. Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang tersebut. Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos lelang dan lain sebagainya.

Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktik banyak hal-hal yang

merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya. Dengan adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung di bidang kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debiturnya. Karena, debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Sehubungan dengan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri di atas, pemerintah harus mempunyai *political will* untuk memperbaiki sistem peradilan yang ada. oleh karena itu suda waktunya pemerintah melakukan proses deregulasi dan dehumanisasi proses peradilan dengan cara-cara antara lain, membuat ketentuan yang dapat menjamin murah dan cepatnya proses peradilan, menatar bahkan bila perlu memecat hakim-hakim yang orthodox yang tidak pro reformasi, menghilangkan sistem mafia peradilan, menghapuskan sistem suap menyuap dan sistem katabelece yang dewasa ini sangat merajalela di dalam praktik peradilan.

Penanganan kredit macet lewat pengadilan biasa dengan prosedur biasa, yang berbelit-belit dan time

consuming, dengan hakim yang pas-pasan pengetahuannya tentang bidang perkreditan atau bisnis pada umumnya, ternyata tidak akomodatif untuk penanganan kredit macet.

Oleh karena itu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berusaha untuk memenuhi penggarisan yang diberikan oleh Mahkamah Agung untuk menyelesaikan perkara dalam 6 bulan dan apabila ada hambatan-hambatan, melaporkan hal tersebut kepada Mahkamah Agung dengan segera.

B. Hambatan Yang Terjadi Dan Jalan Keluar Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal

a. Hambatan Yang Terjadi Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal

Untuk memperoleh jawaban dari perumusan masalah mengenai pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, maka disajikan pembahasan sebagai berikut ³⁵:

³⁵ Ruswiryani, SE, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, tanggal 02 Desember 2008.

Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting berasal dari lembaga perbankan. Dalam menjalankan usahanya, lembaga perbankan ini berperan sebagai intermediasi keuangan, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit perbankan ini disalurkan oleh bank swasta bertujuan untuk membantu masyarakat yang memerlukan. Bagi masyarakat, kredit perbankan tersebut membantu pemenuhan kebutuhan dan menunjang pendanaan berbagai kegiatan mereka. Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkaninya dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari risiko

timbulnya kerugian penyaluran kredit tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian.

Salah satu usaha Bank untuk melindungi kepentingan PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal jika nasabah wanprestasi (ingkar janji) maka perlu disyaratkan adanya jaminan kredit berupa :

1) Jaminan Utama

Jaminan utama berupa Sertifikat Hak Milik, BPKB. Surat Kios dan Deposito atau Tabungan.

2) Jaminan Bukan Jaminan Utama

Jaminan bukan jaminan utama berupa barang dagangan, mesin/alat produksi dari usaha yang dibiayai, TV, yang penyerahannya menggunakan akta kuasa menjual, jaminan ini sifatnya tambahan yang harus dihitung dengan kondisi/prospek usaha nasabah yang meyakinkan.

3) Taksasi Jaminan

a). Jaminan barang bergerak (kendaraan bermotor)

Taksiran jaminan ditentukan dari harga pasar, sedangkan besarnya kredit ditentukan maksimal 50% dari taksiran jaminan (harga taksiran jaminan terlampir).

b). Jaminan barang tidak bergerak (tanah, gedung/rumah tinggal)

ditentukan dari $\pm 80\%$ dari harga pasar, sedangkan besarnya kredit ditentukan maksimal 50% dari harga taksiran jaminan.

Jenis jaminan tersebut diatas dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan Undang-Undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.

Dengan demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek

sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executive* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2)

huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/flat eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dikemukakan dua (2) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu : ³⁶

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan :
 - a). Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan,
 - b). Titel eksetutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

³⁶ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, 2007, hlm. 84

tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa hambatan dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal adalah bahwa dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Jalan Keluar Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Tegal

Apabila setelah PT. BPR Sahabat Tata berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka PT. BPR Sahabat Tata akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif atau jalan keluar yang ditempuh dalam penyelesaian kredit bermasalah adalah ³⁷:

1) Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelematkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong

³⁷ Ruswiryani, SE, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, tanggal 02 Desember 2008

dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah :

a). Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Penjadwalan kembali yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.

b). Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Persyaratan kembali yaitu dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.

c). Penataan kembali (Restructuring)

Penataan kembali yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

2) Upaya Penagihan Kredit

Jika menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti :

- a. Eksekusi Groosse akta Pengakuan Hutang
- b. Eksekusi Barang Jaminan

3) Proses non- Ligitasi

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitor, maka penagihan melalui proses ligitasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses ligitasi hanya akan ditempuh apabila debitor tidak beritikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitor masih mempunyai harta kekayaan lain , yang tidak dikuasai bank, atau sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Setelah diuraikan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan materi tesis yaitu Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal Tegal adalah sebagai berikut :
 - b. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai
 - e). Keringanan tunggakan bunga dan/ atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitur.
 - f). Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
 - g). Pengambil alihan aset debitor oleh BPR untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
 - h). Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum

Pemegang Saham PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna
Kabupaten Tegal.

c. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

a). Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

b). Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan.

2. Hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun jalan keluarnya yang ditempuh dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal adalah upaya penyelamatan kredit yang meliputi penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), penataan kembali (*Restructuring*) dan upaya penagihan kredit.

B. Saran

Dari simpulan diatas penulis mencoba memberikan saran kepada PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal untuk lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak

Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Bank Indonesia, 2004, *Kredit Bermasalah dan Solusinya(Kasus-Kasus BPR di DIY*, Kantor Bank Indonesia, Yogyakarta.

Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

J.Satrio, 1999, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, PT. Alumni, Bandung.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, 1991, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Munir Fuady, 2000, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

PT. BPR Sahabat Tata Adiwerna Kabupaten Tegal, 2007, *Pedoman Operasi Kredit*, Tegal.

Purwahid Patrik, Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.

-----, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, 1994, Mandar Maju, Bandung.

Rahmadi Usman, 2006, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Rony Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia , Jakarta.

Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soedjono Dirdjosisworo, 2003, *Hukum Perusahaan Mengenai Hukum Perbankan Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermassa, Jakarta.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

b. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*